ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE SANTO TOMÉ (JAÉN)

3677 *Publicación normativa Plan Parcial de los Polígonos P-3 y P-4.*

Anuncio

Don Francisco Jiménez Nogueras, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santo Tomé.

Hace saber:

Que por acuerdo del Pleno de fecha 05 de abril de 2010, se aprobó definitivamente el Plan Parcial de los Polígonos P-3 y P-4, asimismo con fecha 7 de abril de 2010, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Autonómico con el número 4172, y asimismo se procedió a su inscripción en el registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos, por lo que se procede a la publicación oficial de la normativa del instrumento de planeamiento "Plan Parcial de los Polígonos P-3 y P-4", que dice así:

ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo I. Generalidades

Artículo 1. Disposiciones Generales

El presente Plan Parcial es el documento de planeamiento que desarrolla las directrices de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santo Teme para los sectores de suelo apto para urbanizar PP-3 y PP-4.

Es competencia del Plan Parcial, según establece el marco legal vigente, la fijación del resto de determinaciones urbanísticas que permitan la consolidación del desarrollo urbano previsto por las Normas Subsidiarias para el mismo.

Artículo 2. Obligatoriedad Determinaciones Plan Parcial

Las presentes Ordenanzas asumen en su integridad las determinaciones resultantes de los Planos de Ordenación y del Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero que le acompañan, instrumentos que junto a las presentas Normas, serán de obligada observancia para la Administración y los particulares.

Artículo 3. Vigencia Espacial

Las presentes Ordenanzas Reguladoras serán de aplicación a la totalidad del territorio delimitado en el Plano de Delimitación que se acompaña al presente Plan Parcial, constituido por la agrupación de fincas incluidas en los sectores de Suelo Apto para

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Urbanizar objeto del mismo y que ocupan una extensión superficial de 38.694,12 m².

Artículo 4. Vigencia Temporal

La vigencia de estas Ordenanzas es indefinida, sin perjuicio de que, por alteración del contenido del Plan Parcial que regulan, haya de acordarse la modificación de alguno de sus puntos o elementos, siendo ejecutivas desde el día siguiente de la aprobación definitiva en el B.O. de la Provincia.

Artículo 5. Interpretación de las Ordenanzas

Las normas contenidas en estas Ordenanzas Reguladoras y los conceptos y determinaciones que encierran, se interpretarán con arreglo a lo previamente establecido en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Santo Tome, la Ley del Suelo y de sus Reglamentos.

Capítulo II. Régimen Urbanístico

Sección 1. Clasificación del Suelo y Usos Pormenorizados

Artículo 6. Clasificación

Todo el suelo comprendido en el Plan Parcial tiene la clasificación de suelo apto para urbanizar.

Cuando, en ejecución del Plan Parcial, los terrenos lleguen a disponer de los elementos de urbanización previstos en las Normas, tendrán la consideración de Suelo Urbano.

Artículo 7. Zonas de Uso

El área ordenada por el presente Plan Parcial presenta tres zonas diferenciadas en atención a los usos asignados. A saber:

1.- Zona uso residencial:

a) Grado 1º	1.175,11 m² s
b) Grado 2º	16.219,40 m² s
c) Grado Vpo	3.979,21 m² s

2.- Zona uso dotacional:

a) Centros culturales y docentes (Preescolar y Guardería)	2.200,00 m² s
b) Servicios de interés público y social (Comercial y Social)	183,33 m² s

3.- Zona espacios libres de dominio público:

a) Jardines y zona verde	3.437,34 m² s
b) Juegos de niños	660,00 m² s
c) Zonas libres	137,55 m² s

Artículo 8. Determinaciones para la Zona Residencial

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

En la zona uso residencial el tipo de edificación será unifamiliar aislada, pareada o adosada en el grado 2º y plurifamiliar en manzana cerrada para el grado 1º.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será según los grados de:

Grado 1º	2,40 m² t/m² s
Grado 2º	1,20 m² t/m² s

Cada manzana tiene asignada una edificabilidad según el grado 1º o 2º la cual no podrá superarse. El número de viviendas podrá aumentarse siempre y cuando no aumente la edificabilidad máxima permitida en cada manzana.

La altura máxima en zona residencial será según los grados de:

Grado 1º dos plantas (PB + 1) con 7,50 m. Por encima de la altura máxima se permite la construcción de áticos retranqueados, buhardillas, así como aquellas permitidas en el planeamiento urbanístico general del municipio.

Grado 2º dos plantas (PB+1) con 7,50 m. Por encima de la altura máxima no se permite la construcción de áticos, solo se permitirán buhardillas, construcciones bajo cubierta o aquellas permitidas en el planeamiento urbanístico general del municipio.

No se fija fondo máximo en planta baja, siendo en planta primera de 20 m.

No se fija ocupación máxima sobre parcela, remitiendo dicha determinación a los fondos máximos fijados. Se permite el retranqueo de edificación respecto de fachada y linderos pero con tratamiento de medianerías vistas.

Habrá de preverse la habilitación de una plaza de garaje por cada vivienda dentro de su parcela.

Artículo 9. Normas en Uso en Zona Residencial

Los usos permitidos en las zonas destinadas a vivienda serán:

• Vivienda de tipo unifamiliar aislada, pareada, adosada o plurifamiliar en manzana cerrada.

• Garaje aparcamiento anexo a la vivienda unifamiliar o en planta semisótano, para la utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda, y servicios del automóvil.

• Industria artesana en vivienda, planta baja o anexo.

• Oficinas profesionales.

• Comercial en planta baja y tolerancia de almacén en sótano.

Artículo 10. Determinaciones para la Zona de Uso Dotacional

La zona de uso dotacional se ubica repartido por la superficie del polígono, conforme queda

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

grafiado en el plano correspondiente de zonificación, con una superficie total de 5.851 m².

El tipo de edificación será cerrada, entre medianeras o aislada, según la edificabilidad resultante.

La edificabilidad m²/m² sobre superficie neta de parcela será:

a) En preescolar y guardería	0,60
b) En comercial y social	2,40
c) En jardines	0,05
d) En juegos de niños	0,05

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será:

a) En preescolar y guardería	60%
b) En comercial y social	100%
c) En jardines	5%
d) En juegos de niños	5%

En el suelo destinado a uso comercial y social, así como en el de uso docente, se admitirán 2 plantas como máximo y 7,50 m. de altura. En la zona verde y en la de juego para niños, no se podrá sobrepasar de una planta de edificación con un máximo de 3,50 m.

Artículo 11. Normas en Zona de uso Dotacional

En la zona de uso dotacional se permitirán los siguientes usos:

1.- Vivienda en categoría unifamiliar, cuando sea complementaria de otros usos dotacionales de carácter obligatorio (viviendas de vigilantes o conserje de centros docentes, etc.). Este uso no podrá consumir más del 10% de la edificabilidad total de la zona.

2.- Garaje-aparcamiento.

3.- Oficinas en edificios de uso exclusivo y oficinas en edificios no excluidos (no de vivienda).

4.- Comercial en edificios de este carácter.

5.- Espectáculos y salas de reunión en las siguientes clases: Casinos de Juego, Salas de fiesta, discotecas, boleras, academias de baile, cafés bares, restaurantes y tabernas en edificios cubiertos.

6.- Uso socio-cultural y asistencial.

7.- Uso sanitario, en ambulatorios, consultorios, dispensarios y clínicas sin hospitalización de enfermos.

8.- Equipamiento en zonas libres en categorías de:

a) Jardines.
b) Áreas de juegos de niños.

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

c) Zona de estancia al aire libre.

Artículo 12. Uso de Espacios Libres

La zona de uso de espacios libres de dominio público puede comprender los siguientes conceptos:

a) Jardines.
b) Áreas de juego y recreo para niños.
c) Zonas de estancia al aire libre.

Artículo 13. Jardines

1.- Definición.

Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres arbolados en los que predominen las texturas blandas de suelo tapizadas de verde, setos, macizos de flores, etc. y que por estar integrados dentro del tejido urbano y fundidas con las arreas residenciales, tienen un carácter marcadamente diferenciado con respecto a los parques.

2.- Usos compatibles.

Son compatibles con este uso, los siguientes con las limitaciones que se especifican:

a) Comercial: Sólo los pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores plantas y tabacos con una superficie máxima construida de 10 m² para cada puesto.

b) Espectáculos y salas de reunión: Pequeños auditorios al aire libre con capacidad no superior a 250 espectadores y quioscos de música, quioscos de bebidas con una superficie no superior a 20 m².

c) Uso socio-cultural, docente y asistencial: Pequeños quioscos - bibliotecas de superficie construida inferior a 50 m².

d) Uso deportivo: Campos y pistas deportivas complejos polideportivos de carácter público, espectadores.

e) Instalaciones de servicio: almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y estufas y servicios de aseo.

f) Otras categorías de uso esparcimiento: son compatibles con esta categoría las categorías de área de juegos y recreo de niños.

El conjunto de los usos compatibles con esta categoría excepto los que se incluyen en el apartado f) no podrán ocupar más del 20% de la superficie total del parque.

Artículo 14. Áreas de Juego y Recreo de Niños

1.- Definición.

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Quedan comprendidos en esta categoría los espacios libre acondicionados para el recreo de los niños.

2.- Usos compatibles.

Son compatibles con este uso la instalación de pequeños quioscos con superficie construida máxima de 10 m² dedicados a la venta de artículos para niños y fácilmente desmontables.

No podrán instalarse en proporción mayor de 1 quiosco por cada 1.000 m² o fracción de superficie dedicada a juegos.

Estas áreas podrán estar integradas dentro de parques y jardines y en zonas de estancia al aire libre.

3.- Dotación.

Deberán estar dotados de elementos fijos adecuados a la función que han de desempeñar, así como de texturas de suelo blandas.

4.- Condiciones.

No podrán ser ubicados en zonas peligrosas con relación al tráfico rodado; cuando uno o varios lados de la superficie reservada a zona de juego y recreo de niños linden con calzadas o con aceras de menos de 6 m. de ancho, deberán disponerse de barreras de protección adecuadas.

Sección 2. Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización

Artículo 15. Estudios de Detalle

1.- Los Estudios de Detalle que pudieran formularse tendrán por finalidad adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos del Proyecto correspondiente, ordenar los volúmenes de acuerdo con la especificación del Plan Parcial y completar, en su caso, la red de comunicación definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

2.- Las determinaciones y documentos que integrarán dichos Estudios de Detalle, su formación y aprobación se ajustarán a las prescripciones del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978.

Artículo 16. Proyectos de Urbanización

La realización material de las determinaciones del presente Plan Parcial se llevarán a cabo mediante proyectos de Urbanización, y constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las previsiones en cuanto a obras de urbanización, tales como viario, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y obras análogas.

Los proyecto de Urbanización, que, en ningún caso, podrán contener determinaciones sobre

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

ordenación, régimen de suelo o de la edificación, detallarán y programarán las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

Su contenido, elaboración y aprobación se ajustarán a las prescripciones contenidas en los Reglamentos de Planeamiento de 23 de junio de 1.978 y de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1.978.

Artículo 17. Contenido P.U. Compromisos

En el proyecto de Urbanización deberán incluirse necesariamente las obras comprometidas en los puntos 2.1 y 3 del Artículo 7, que deberán estar terminadas en el plazo de CUATRO (4) años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En todo caso las de saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica y alumbrado público, deberán ejecutarse con carácter previo a la utilización de las construcciones que pudieran realizarse en las parcelas a que afecte la urbanización.

Igualmente será obligatoria la pavimentación de los accesos y el acerado cuando se hayan consolidado al menos el 60% de las parcelas que den acceso a cada vía.

Las precedentes obligaciones, así como las de hacer frente al costo de la urbanización, deberán constar como compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de parcelas resultantes, indicando las garantías de su cumplimiento en la documentación que se aporte al Proyecto de Urbanización. Igualmente vendrán obligados los propietarios iníciales de los terrenos afectados por este Plan Parcial a hacer constar en toda enajenación de parcelas la fecha de aprobación del Plan y los compromisos y garantías para la efectividad de las previsiones de esta Norma y la siguiente.

Artículo 18. Costo y Plazos de Ejecución

Las dotaciones previstas en el punto 2.2. del Artículo 7 deberán ajustarse y estar en funcionamiento en el plazo de tres años y, en todo caso, cuando están consolidadas por la edificación el 60% de las parcelas resultantes.

El costo de las dotaciones que sean definitivamente adjudicadas a la Administración, será sufragado por el Ayuntamiento a su costa en el momento en que la previsión presupuestaria con otras Administraciones públicas lo permita.

Sección 3. Parcelaciones y Licencias de Edificación

Artículo 19. Parcelación

Los terrenos resultantes, una vez deducidas las reservas y dotaciones fijadas en el Artículo 7 de estas Ordenanzas, quedan divididos en parcelas para unifamiliares y manzanas para plurifamiliares, con las determinaciones que figuran en el plano de características urbanísticas y superficies que tiene el carácter de orientativo, sin perjuicio de lo que resulte del Proyecto de Compensación.

La parcela mínima es, según las NN.SS., de 70 m². No obstante se fija para el grado 2º una

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

superficie mínima de 100 m².

Artículo 20. Construcción de Edificaciones

En tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las de carácter provisional a que se refiere el Artículo 136.1 de la Ley del Suelo.

No obstante ello, previa aprobación del Plan Parcial y del proyecto de Urbanización correspondiente, podrá edificarse, antes de que los terrenos estén totalmente terminados, siempre que concurran los siguientes requisitos:

Que hubiere ganado firmeza el acto de aprobación del proyecto de compensación.

Que por el estado de realización de las obras, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios previstos en el Artículo 17.

Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el propietario de la parcela a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de su uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de la parte que corresponde, si tal fianza fuera necesaria por resultar insuficiente la inicialmente prestada por el promotor del proyecto de Urbanización, dado el tiempo transcurrido desde la constitución de ésta.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y alcantarillado.

Artículo 21. 10% Aprovechamiento Medio

Con independencia de las cesiones obligatorias y gratuitas por parte de los propietarios de terrenos comprendidos en este Plan, a que hace referencia el Artículo 7, del costo de la urbanización previsto en el Artículo 17 y de la puesta en ejecución de las dotaciones previstas en los afectados del Artículo 7, en relación con el Artículo 19 dichos propietarios vendrán obligados a ceder gratuitamente en favor del Ayuntamiento de Santo Tome el 10% del aprovechamiento del polígono cuya localización se efectuará a nivel del Proyecto de Compensación.

No obstante, esta obligación podrá sustituirse por una indemnización económica determinada con arreglo al procedimiento establecido en el Artículo 50 de la Ley del Suelo, 146 del Reglamento de Gestión y disposiciones concordantes.

En uno u otro caso, el importe del aprovechamiento medio se incorporará por el Ayuntamiento de Santo Tome al Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 22. Plazo de Ejecución Definitiva

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

El plazo de ejecución de la totalidad de las previsiones de este Plan, a los efectos de lo previsto en la Ley del Suelo, será el de cuatro años, a contar desde su aprobación definitiva.

Capítulo III. Procedimiento

Artículo 23. Sistema de Actuación

La ejecución de este Plan se realizará por el sistema de compensación.

A estos efectos servirá de polígono de actuación la totalidad del polígono que comprende el territorio del Plan, así como los terrenos exteriores al Polígono que sean precisos para la conexión de las redes viarias y de alcantarillado en proyecto con la existencia en la zona de entorno.

No obstante, si los propietarios de los terrenos ordenados por el Plan Parcial asumiesen la obligación de costear íntegramente las obras necesarias para dicha integración en las redes viaria y de saneamiento, podrá excluirse a los propietarios de terrenos exteriores al polígono. Estos extremos habrán de acreditarse en el proyecto de Urbanización.

Artículo 24. Constitución Junta de Compensación

Los propietarios afectados habrán de constituirse en Junta de Compensación y actuar conforme previene el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión.

No obstante ello, no será precisa dicha constitución en el supuesto de que los propietarios actuales de los terrenos comprendidos en esta Plan constituyan una comunidad proindiviso, a cuyo fin se considerará ésta como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños. La constitución de dicha Comunidad pro indivisa deberá acreditarse ante el Ayuntamiento.

Artículo 25. Contenido Proyecto Compensación

En el supuesto previsto en el párrafo 2 del precedente Artículo 24 el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas previstas en este Plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquéllas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento de Santo Tome.

Dicho proyecto será elevado al Ayuntamiento para su aprobación definitiva, si procediese.

En el supuesto de que se opte por la indemnización prevista en el Artículo 21 de estas Ordenanzas, una vez fijada ésta, se aprobará por el Ayuntamiento si lo estimase procedente. En caso de disconformidad, se procederá a la localización física conforme al apartado 1 de la presente Norma.

En uno u otro supuesto, una vez recaiga aprobación municipal, se estará a lo dispuesto en los Arts. 174, 179 y concordantes del Reglamento de Gestión.

Artículo 26. Conservación Obras Urbanización

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos correrá a cargo de los propietarios de las parcelas resultantes hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento.

Finalizando dicho plazo, la citada conservación será a cargo del Ayuntamiento de Santo Tome, salvo que los propietarios opten por constituir una Entidad de conservación con los requisitos previstos en el Artículo 27 y concordantes del Reglamento de Gestión. Se entiende que se opta por esta solución, si no se advierte lo contrario al Ayuntamiento con seis meses de antelación, a la finalización del plazo señalado en el párrafo precedente.

Capítulo IV. Normas de Urbanización

Artículo 27. Viario

El trazado viario se adaptará en sus dimensiones, alineaciones y rasantes a la ordenación establecida en esta Plan Parcial. No obstante se permitirán pequeños reajustes por causas justificadas que habrán de concretarse en un Estudio de Detalle.

Artículo 28. Redes de Servicios

El proyecto de Urbanización dispondrá todas las redes de servicios y canalizaciones subterráneas.

Las redes de servicios se proyectarán con el asesoramiento de las Compañías suministradoras y se construirán con los materiales y calidades especificados en la Memoria Técnica de este Proyecto o aquellas que el propio Ayuntamiento tenga establecido.

Artículo 29. Espacios Libres

La ordenación de las superficies destinadas a espacios libres públicos se efectuará fundamentalmente mediante elementos de jardinería y arbolado, evitando el empleo masivo de pavimentos duros y obras de fábrica.

Capítulo V. Medidas de Protección

Artículo 30. Medidas de Protección

Las fachadas de las edificaciones, así como sus medianerías o paredes contiguas al descubierto, deberán conservarse en debidas condiciones de higiene y ornato. Los titulares vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado.

Se adoptarán las medidas de protección necesarias para evitar riesgos mecánicos a los usuarios de la vais públicas durante la realización de obras en las parcelas.

En el interior de las parcelas se podrán hacer derribos a cualquier hora siempre que no se causen molestias quedando prohibidas la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa. Los materiales de derribo o cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvos en el trayecto.

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

La utilización de maquinaria e instalaciones auxiliares de obra habrán de ser objeto de autorización municipal y deberán reunir los requisitos que se establezcan en las licencias.

Capítulo VI. Normas de Edificación

Artículo 31. Tipologías Edificatorias

Se admitirán viviendas de tipo unifamiliar aisladas, pareadas y adosadas y vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.

Se permite la construcción de un tipo de edificio plurifamiliar "tumbado" que resultará de la agrupación de viviendas unifamiliares, formando un conjunto edificatorio sobre una parcela común en régimen de propiedad horizontal con zonas libres y equipamientos compartidos, en el que el acceso puede ser desde un espacio mancomunado que actúa como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio exterior.

Las edificaciones dotacionales serán aisladas, salvo en el caso de uso comercial y social, que podrá ser en manzana cerrada.

Artículo 32. Edificación Aislada

Se entiende por edificación aislada aquella que tiene todas sus fachadas exentas.

Artículo 33. Edificación Adosada

Se denomina edificación adosada a la que tiene un testero unido a otra edificación.

Artículo 34. Edificación Cerrada

Será aquella que esta adosada al menos por dos de sus lados.

Artículo 35. Alturas Máximas de la Edificación

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número de plantas permitidas, a las distancias verticales máximas y mínimas, que se adoptarán en base a uniformar líneas de cornisa y demás elementos competitivos con los edificios colindantes.

No se computará dentro del número máximo de plantas permitido la que, tenga la cara inferior del forjado de techo a una distancia menor o igual a 1,50 m. de la rasante del terreno o acera, tomada en el punto medio de la fachada de cada módulo de vivienda. Si, cumpliendo esta disposición, y por existir diferencia de cotas entre las rasantes del terreno tomadas en el punto medio de las fachadas anterior y posterior de cada módulo de vivienda, la planta en cuestión fuera accesible desde la fachada de cota de terreno más baja y siempre que la altura libra de aquélla no sea superior a 2,20 m., no será tampoco computable dentro del número de plantas permitido.

Por encima de la altura máxima permitida solamente se permiten los faldones de cubierta, construcciones bajo cubierta, casetones de cajas de escaleras, cuartos para maquinaria de instalaciones y chimeneas. En todo caso y atendiendo a las normas generales urbanísticas

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

se permitirán

“los faldones de las cubiertas, los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, cuyos forjados no podrán superar una altura de 3.50 m sobre la cornisa. La superficie de las mismas no podrá ser superior a 25 m² en total y deberán estar retranqueadas a fachada 3 m, antepechos, barandillas y remates ornamentales”.

Solo se permiten huecos en el faldón inclinado de la cubierta.

Artículo 36. Sótano y Semisótanos

1.- Se entiende por semisótano el local en el que la cara inferior del forjado de techo esté comprendido entra 0,80 y 1,50 m. de la rasante de la calle medidos en el punto medio de la fachada.

2.- Lo locales que situados por debajo de la rasante, no cumplan la condición anterior, serán considerados sótanos.

3.- La altura libre de sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a 2,20 m.

Artículo 37. Edificabilidad

En la medición de la edificabilidad han de incluirse los cuerpos volados. Las terrazas computarán por el total de su superficie en el caso de hallarse cerradas por tres de sus caras y por la mitad en los demás casos.

No se incluirán en la medición los soportales y la parte diáfana de la edificación al nivel de la rasante del terreno siempre que estén sin cerramiento y sean de libre acceso.

Los sótanos o semisótanos así como las edificaciones permitidas por encima de la altura máxima no computaran a efectos de edificabilidad.

Artículo 38. Ocupación

Se define como la relación de la proyección en planta de la edificación, sin incluir los patios interiores, respecto a la superficie neta de la parcela.

Artículo 39. Retranqueos

Las viviendas recayentes al vial Calle D y vial Calle H en uno de sus márgenes y según se refleja en el plano “08/O-1 ORDENACIÓN GENERAL. ZONIFICACIÓN”, se establece un retranqueo obligatorio de dos metros a contar desde la línea de fachada. La superficie de terreno comprendida en ese retranqueo podrá utilizarse como patio delantero de la vivienda, permitiéndose la construcción de cerramientos de obra hasta una altura máxima de dos metros y con las características fijadas en el artículo 41.

En el resto de parcelas no se fijan retranqueos obligatorios, y en caso de realizarse, se tratarán las medianerías al descubierto con las mismas calidades de la fachada principal.

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Artículo 40. Plazas de Aparcamiento

Será obligatoria la reserva del número mínimo de plazas interiores de aparcamiento que se establecen según los diferentes usos:

• Uso de vivienda:	Una por cada vivienda unifamiliar.
• Uso comercial:	Una por cada 100 m² de edificación destinada a venta al público.
• Uso socio-cultural, docente y asistencial:	Una por cada 100 m² edificados.

Artículo 41. Cerramientos de Parcelas

Cuando existan retranqueos la separación entre las vías públicas y las parcelas se realizarán con cerramiento que serán de fábrica maciza hasta una altura superior a 1,00 m., pudiendo llevar sobre ella rejas, alambradas o setos vegetales de una altura máxima de 2,00 m.

Los cerramientos entre parcelas medianeras podrán ser del mismo tipo o solamente de alambradas y/o setos hasta una altura máxima de 3,00 m.

Capítulo VII. Derecho Supletorio

Artículo 42. Derecho Supletorio

En lo no previsto en las presentes Ordenanzas serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1/1992 de treinta de Junio, los Reglamentos de Planeamiento y Disciplina Urbanística aprobados por Reales Decretos 2.159 y 2.187 de 23 de junio de 1.978, Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3.288/78, de 25 de agosto, Normas Subsidiarias Municipales de Santo Tome y disposiciones complementarias.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de Santo Tomé, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante el juzgado correspondiente en Jaén, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estimen pertinente.

Santo Tomé, a 01 de Agosto de 2016.- El Alcalde-Presidente, FRANCISCO JIMÉNEZ NOGUERAS.

cve: BOP-2016-3677
Verificable en https://bop.dipujaen.es